

# TE OGH 2008/1/22 5Ob239/07v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.01.2008

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Karl Heinz B\*\*\*\*\*, 2. Gabriela M\*\*\*\*\*, 3. Wilhelm S\*\*\*\*\*, alle \*\*\*\*\*, alle vertreten durch Mag. Ingrid Hölzl und Mag. Christian Otto Meier, Mietervereinigung Landesorganisation Wien, diese vertreten durch Mag. Michaela Schinnagl, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegner 1. Dr. M. \*\*\*\*\*GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Hermann Fröschl, Rechtsanwalt in Wien, 2. Irene K\*\*\*\*\*, 3. Christine L\*\*\*\*\*, 4. Margarete N\*\*\*\*\*, alle \*\*\*\*\*, 5. Gertrude S\*\*\*\*\*, und den Zwangsverwalter Mag. Udo Weinberger, Frankgasse 2, 1090 Wien, vertreten durch Dr. Eva Maria Hausmann, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG iVm § 6 Abs 2 MRG, über den Revisionsrekurs der Erst- bis Drittantragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. Mai 2007, GZ 38 R 37/07h-31, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 22. Jänner 2007, GZ 7 Msch 47/00y-77, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Karl Heinz B\*\*\*\*\*, 2. Gabriela M\*\*\*\*\*, 3. Wilhelm S\*\*\*\*\*, alle \*\*\*\*\*, alle vertreten durch Mag. Ingrid Hölzl und Mag. Christian Otto Meier, Mietervereinigung Landesorganisation Wien, diese vertreten durch Mag. Michaela Schinnagl, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegner 1. Dr. M. \*\*\*\*\*GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Hermann Fröschl, Rechtsanwalt in Wien, 2. Irene K\*\*\*\*\*, 3. Christine L\*\*\*\*\*, 4. Margarete N\*\*\*\*\*, alle \*\*\*\*\*, 5. Gertrude S\*\*\*\*\*, und den Zwangsverwalter Mag. Udo Weinberger, Frankgasse 2, 1090 Wien, vertreten durch Dr. Eva Maria Hausmann, Rechtsanwältin in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 6, Absatz 2, MRG, über den Revisionsrekurs der Erst- bis Drittantragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. Mai 2007, GZ 38 R 37/07h-31, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 22. Jänner 2007, GZ 7 Msch 47/00y-77, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Über Antrag der Antragsteller wurde zum Zweck der Durchführung der in einem Verfahren nach den §§ 18 ff MRG im

Zuge der Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses dem Vermieter aufgetragenen Erhaltungsarbeiten ein Zwangsverwalter gemäß § 6 Abs 2 MRG bestellt. Über Antrag der Antragsteller wurde zum Zweck der Durchführung der in einem Verfahren nach den Paragraphen 18, ff MRG im Zuge der Bewilligung der Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses dem Vermieter aufgetragenen Erhaltungsarbeiten ein Zwangsverwalter gemäß Paragraph 6, Absatz 2, MRG bestellt.

Seit dem Verfahren nach den §§ 18 ff MRG sind bereits dreizehn Jahre verstrichen. Seit dem Verfahren nach den Paragraphen 18, ff MRG sind bereits dreizehn Jahre verstrichen.

Zwischen den Mietern und den Wohnungseigentümern des Hauses - mittlerweile wurde am Haus Wohnungseigentum begründet - besteht Uneinigkeit darüber, ob die aufgetragenen Arbeiten tatsächlich durchgeführt sind.

Sowohl der Zwangsverwalter als auch der Erstantragsgegner, der von den Wohnungseigentümern zum Liegenschaftsverwalter bestellt wurde, begehrten die Einstellung der Zwangsverwaltung einerseits mit der Begründung, es lägen unüberwindliche Hindernisse (§ 6 Abs 3 Z 2 MRG) vor, andererseits mit dem Argument, die aufgetragenen Arbeiten seien bereits durchgeführt (§ 6 Abs 3 Z 1 MRG). Sowohl der Zwangsverwalter als auch der Erstantragsgegner, der von den Wohnungseigentümern zum Liegenschaftsverwalter bestellt wurde, begehrten die Einstellung der Zwangsverwaltung einerseits mit der Begründung, es lägen unüberwindliche Hindernisse (Paragraph 6, Absatz 3, Ziffer 2, MRG) vor, andererseits mit dem Argument, die aufgetragenen Arbeiten seien bereits durchgeführt (Paragraph 6, Absatz 3, Ziffer eins, MRG).

Das Erstgericht stellte die Zwangsverwaltung ein, enthob den Zwangsverwalter und trug ihm die Erstellung einer Abrechnung über seine Tätigkeit auf. Die erforderlichen Arbeiten seien nicht finanzierbar, es stünden ihnen unüberwindliche Hindernisse entgegen. Es könne kein Darlehen aufgenommen werden, weil weder Mietzinseinnahmen noch Mietzinsreserven vorhanden seien, überdies habe sich der Erhaltungsaufwand zwischen dem Jahr 1993 und dem heutigen Tag erheblich verändert. Letztlich lasse sich nicht klären, welche der Arbeiten noch nicht durchgeführt seien.

Einem dagegen erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge, hob den angefochtenen Beschluss auf und trug dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf.

Anzuwenden sei die Rechtslage vor dem Inkrafttreten des § 4 WEG 2002, was bedeute, dass den Mietern für ihre Ansprüche uneingeschränkt sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft zur Verfügung stünden. Der Umstand, dass mittlerweile am Haus Wohnungseigentum begründet worden sei, ändere nichts am Anspruch der Mieter auf Durchsetzung der Erhaltungsarbeiten. Die Wohnungseigentümer seien Träger der zu erfüllenden Pflichten, weil die Rechtsposition der Mieter nach alter Rechtslage durch die Abtretung einzelner Vermieterrechte nicht geschmälert werden dürfe. Anzuwenden sei die Rechtslage vor dem Inkrafttreten des Paragraph 4, WEG 2002, was bedeute, dass den Mietern für ihre Ansprüche uneingeschränkt sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft zur Verfügung stünden. Der Umstand, dass mittlerweile am Haus Wohnungseigentum begründet worden sei, ändere nichts am Anspruch der Mieter auf Durchsetzung der Erhaltungsarbeiten. Die Wohnungseigentümer seien Träger der zu erfüllenden Pflichten, weil die Rechtsposition der Mieter nach alter Rechtslage durch die Abtretung einzelner Vermieterrechte nicht geschmälert werden dürfe.

Die Zwangsverwaltung beziehe sich auf die gesamte Liegenschaft und nicht bloß auf jene Objekte, die noch von Altmietern genützt würden. Deshalb sei der Zwangsverwalter kraft seiner Stellung befugt, alle Nutzungen und Einkünfte aus der verwalteten Liegenschaft anstelle der Verpflichteten einzuziehen, darüber zu quittieren und überhaupt alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Durchführung der Zwangsverwaltung erforderlich seien. Er sei nicht nur befugt, die grundbücherliche Sicherstellung allfällig aufzunehmender Darlehen auf der Liegenschaft zu bewirken, sondern auch über die in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven zu verfügen. Eine dementsprechende Befugnis sei dem Zwangsverwalter auch im Bestellungsbeschluss erteilt worden. Allerdings bedürfe es einer ziffernmäßigen Bestimmung des aushaftenden Betrags. Allein aus der Erhöhung der Hauptmietzinse im Verfahren nach den §§ 18 ff MRG müsste ein Betrag von 123.537 EUR zur Verfügung stehen. Nach Feststellung der eingehobenen erhöhten Hauptmietzinse sei demjenigen, der über diese Mietzinsreserven verfüge, aufzutragen, die Mietzinsreserven binnen vierzehn Tagen bei Exekution dem bestellten Zwangsverwalter herauszugeben. Die Zwangsverwaltung beziehe sich auf die gesamte Liegenschaft und nicht bloß auf jene Objekte, die noch von Altmietern genützt würden. Deshalb sei der Zwangsverwalter kraft seiner

Stellung befugt, alle Nutzungen und Einkünfte aus der verwalteten Liegenschaft anstelle der Verpflichteten einzuziehen, darüber zu quittieren und überhaupt alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Durchführung der Zwangsverwaltung erforderlich seien. Er sei nicht nur befugt, die grundbücherliche Sicherstellung allfällig aufzunehmender Darlehen auf der Liegenschaft zu bewirken, sondern auch über die in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven zu verfügen. Eine dementsprechende Befugnis sei dem Zwangsverwalter auch im Bestellungsbeschluss erteilt worden. Allerdings bedürfe es einer ziffernmäßigen Bestimmung des aushaftenden Betrags. Allein aus der Erhöhung der Hauptmietzinse im Verfahren nach den Paragraphen 18, ff MRG müsste ein Betrag von 123.537 EUR zur Verfügung stehen. Nach Feststellung der eingehobenen erhöhten Hauptmietzinse sei demjenigen, der über diese Mietzinsreserven verfüge, aufzutragen, die Mietzinsreserven binnen vierzehn Tagen bei Exekution dem bestellten Zwangsverwalter herauszugeben.

Was die Frage der mangelnden Feststellbarkeit der noch offenen Arbeiten betreffe, werde das Erstgericht im fortgesetzten Verfahren zu klären haben, welche der notwendigen Erhaltungsarbeiten bisher noch nicht durchgeführt worden seien.

Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren von Amts wegen die erforderlichen Erhebungen durchzuführen und dem Zwangsverwalter die nötigen Weisungen zu erteilen haben.

Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs für zulässig, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob sich die Befugnisse eines nach § 6 Abs 2 MRG bestellten Zwangsverwalters auch auf jene Objekte erstrecke, an denen später Wohnungseigentum begründet worden sei, bzw ob der nach dem MRG bestellte Zwangsverwalter unmittelbar Zugriff auf die nach § 31 WEG gebildete Rücklage habe. Auch sei klärungsbedürftig, ob der Zwangsverwalter gegen den Willen eines von den Wohnungseigentümern bestellten Verwalters bzw gegen den Willen der Mehrheit der Wohnungseigentümer erhöhte Beiträge zur Rücklage vorschreiben könne und ihm das Recht zustehe, Darlehen iSd § 28 Abs 1 Z 3 WEG namens der Wohnungseigentümer aufzunehmen. Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs für zulässig, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob sich die Befugnisse eines nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG bestellten Zwangsverwalters auch auf jene Objekte erstrecke, an denen später Wohnungseigentum begründet worden sei, bzw ob der nach dem MRG bestellte Zwangsverwalter unmittelbar Zugriff auf die nach Paragraph 31, WEG gebildete Rücklage habe. Auch sei klärungsbedürftig, ob der Zwangsverwalter gegen den Willen eines von den Wohnungseigentümern bestellten Verwalters bzw gegen den Willen der Mehrheit der Wohnungseigentümer erhöhte Beiträge zur Rücklage vorschreiben könne und ihm das Recht zustehe, Darlehen iSd Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 3, WEG namens der Wohnungseigentümer aufzunehmen.

Gegen diesen Aufhebungsbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Erst- bis Drittantragsteller mit dem Antrag auf Abänderung der Entscheidungen erster und zweiter Instanz dahin, dass dem Antrag der Antragsteller vollinhaltlich stattgegeben werde und dem Zwangsverwalter konkret erforderliche Befugnisse zur Durchführung und Finanzierung der Arbeiten erteilt werden; hilfsweise wird beantragt, den angefochtenen Beschluss aufzuheben und die Rechtssache zur Verfahrensergänzung an das Gericht erster Instanz zurückzuverweisen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist im Ergebnis jedoch nicht berechtigt.

Eingangs ist klarzustellen, dass jene Gründe, die das Rekursgericht für die Zulässigkeit eines Rechtszugs gegen seine aufhebende Entscheidung anführte, gerade nicht der Rechtsansicht des Rekursgerichts entsprachen. Das Rekursgericht hat die Notwendigkeit einer Erneuerung des Verfahrens über den Antrag auf Aufhebung bzw Einstellung der Zwangsverwaltung im Wesentlichen damit begründet, dass zum Einstellungsgrund der mangelnden Finanzierbarkeit der Arbeiten noch zu prüfen sei, welche Hauptmietzinse vom Zwangsverwalter zur Durchführung der aufgetragenen Arbeiten noch einforderbar wären. Zum weiteren Einstellungsstatbestand des unüberwindbaren Hindernisses hat das Rekursgericht den Auftrag erteilt, durch Lokalaugenschein, allenfalls Sachverständigengutachten zu prüfen, welche der vor dreizehn Jahren aufgetragenen Arbeiten bisher noch ausstünden. Dem Rechtsstandpunkt der Antragsteller, dass zur Finanzierung der aufgetragenen Erhaltungsarbeiten auch die Wohnungseigentümer heranzuziehen wären, ist das Rekursgericht nicht gefolgt. Das geht allerdings nur aus den Ausführungen über die Zulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses hervor.

Eine Beschwer der Revisionsrekurswerber ist dennoch damit zu begründen, dass im Aufhebungsbeschluss ihrer

Rechtsansicht über den Umfang der Befugnisse des Zwangsverwalters nicht gefolgt wurde. Die Rechtsprechung anerkennt zwar grundsätzlich keine Beschwer bloß durch die Begründung einer Entscheidung, was allerdings nicht bei Zwischenurteilen und Aufhebungsbeschlüssen gilt. Das ist auch im Außerstreitverfahren zu beachten (vgl 5 Ob 9/75 = SZ 48/54; 1 Ob 505/82 = SZ 53/133; RIS-Justiz RS0006550; Klicka in Rechberger, AußStrG Rz 3 zu § 65 AußStrG). Eine Beschwer der Revisionsrekurswerber ist dennoch damit zu begründen, dass im Aufhebungsbeschluss ihrer Rechtsansicht über den Umfang der Befugnisse des Zwangsverwalters nicht gefolgt wurde. Die Rechtsprechung anerkennt zwar grundsätzlich keine Beschwer bloß durch die Begründung einer Entscheidung, was allerdings nicht bei Zwischenurteilen und Aufhebungsbeschlüssen gilt. Das ist auch im Außerstreitverfahren zu beachten vergleiche 5 Ob 9/75 = SZ 48/54; 1 Ob 505/82 = SZ 53/133; RIS-Justiz RS0006550; Klicka in Rechberger, AußStrG Rz 3 zu Paragraph 65, AußStrG).

Ein Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten an den Vermieter in einem Verfahren nach §§ 18 ff MRG bildet einen nach § 6 Abs 2 MRG vollstreckbaren Exekutionstitel (SZ 58/158; RIS-Justiz RS0069305). Diese Entscheidung greift rechtsgestaltend in bestehende Mietverträge ein (5 Ob 85/85 = SZ 58/158) und gilt auch gegenüber künftigen Mietern. Das erfordert aber auch die Bindung späterer Vermieter an eine solche Entscheidung (5 Ob 83/93 = MietSlg 46.231). Das Bestandverhältnis geht in seiner konkreten Ausgestaltung und damit auch mit der rechtskräftigen Entscheidung nach §§ 18 ff MRG auf den Rechtsnachfolger des Eigentümers über. Zutreffend hat das Rekursgericht ausgeführt, dass der Einzelrechtsnachfolger im Eigentum nicht nur an den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag gebunden ist, wie sich aus § 2 Abs 1 dritter und vierter Satz MRG ergibt, sondern nach der hier anzuwendenden Rechtslage dem „Altmietler“, also demjenigen, der vor Begründung von Wohnungseigentum den Vertrag abgeschlossen hat, die Durchsetzung seiner Rechte gegenüber allen Miteigentümern zusteht. Der dem Mieter zur Verfügung stehende Haftungsfonds darf sich durch WE-Begründung nicht verschlechtern (5 Ob 208/00z = wobl 2001/103 [Palten]; 5 Ob 43/04s = immolex 2004/145 mwN [Prader] = wobl 2006/27 [Würth]). Dass § 4 WEG 2002 infolge der Anhängigkeit des Verfahrens bereits vor dem 1. 7. 2002 hier noch nicht anwendbar ist (§§ 56 Abs 5 und 13 WEG), wurde bereits geklärt. Die Auftragsdurchsetzung nach § 6 Abs 2 MRG bildet nämlich ein einheitliches Verfahren nach §§ 37 f MRG mit jenem Verfahren, in dem der Auftrag erteilt wurde (5 Ob 95/99b = wobl 2001/67; 5 Ob 175/01y mwN). Ein Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten an den Vermieter in einem Verfahren nach Paragraphen 18, ff MRG bildet einen nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG vollstreckbaren Exekutionstitel (SZ 58/158; RIS-Justiz RS0069305). Diese Entscheidung greift rechtsgestaltend in bestehende Mietverträge ein (5 Ob 85/85 = SZ 58/158) und gilt auch gegenüber künftigen Mietern. Das erfordert aber auch die Bindung späterer Vermieter an eine solche Entscheidung (5 Ob 83/93 = MietSlg 46.231). Das Bestandverhältnis geht in seiner konkreten Ausgestaltung und damit auch mit der rechtskräftigen Entscheidung nach Paragraphen 18, ff MRG auf den Rechtsnachfolger des Eigentümers über. Zutreffend hat das Rekursgericht ausgeführt, dass der Einzelrechtsnachfolger im Eigentum nicht nur an den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag gebunden ist, wie sich aus Paragraph 2, Absatz eins, dritter und vierter Satz MRG ergibt, sondern nach der hier anzuwendenden Rechtslage dem „Altmietler“, also demjenigen, der vor Begründung von Wohnungseigentum den Vertrag abgeschlossen hat, die Durchsetzung seiner Rechte gegenüber allen Miteigentümern zusteht. Der dem Mieter zur Verfügung stehende Haftungsfonds darf sich durch WE-Begründung nicht verschlechtern (5 Ob 208/00z = wobl 2001/103 [Palten]; 5 Ob 43/04s = immolex 2004/145 mwN [Prader] = wobl 2006/27 [Würth]). Dass Paragraph 4, WEG 2002 infolge der Anhängigkeit des Verfahrens bereits vor dem 1. 7. 2002 hier noch nicht anwendbar ist (Paragraphen 56, Absatz 5 und 13 WEG), wurde bereits geklärt. Die Auftragsdurchsetzung nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG bildet nämlich ein einheitliches Verfahren nach Paragraphen 37, f MRG mit jenem Verfahren, in dem der Auftrag erteilt wurde (5 Ob 95/99b = wobl 2001/67; 5 Ob 175/01y mwN).

Das führt zum Ergebnis, dass sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft an den Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten, wie er im Verfahren nach §§ 18 ff MRG erteilt wurde, als vollstreckbaren Exekutionstitel nach § 6 Abs 2 MRG gebunden sind. Sie sind Verpflichtete im Exekutionsverfahren. Das führt zum Ergebnis, dass sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft an den Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten, wie er im Verfahren nach Paragraphen 18, ff MRG erteilt wurde, als vollstreckbaren Exekutionstitel nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG gebunden sind. Sie sind Verpflichtete im Exekutionsverfahren.

Die Vollstreckung eines Auftrags nach § 6 Abs 2 MRG erfolgt ausschließlich durch die Bestellung eines Zwangsverwalters, die sich von der Zwangsverwaltung nach den §§ 97 bis 132 EO nicht nur durch ein anderes Verfahren, sondern auch durch ein anderes Ziel, nämlich die Durchführung der aufgetragenen Arbeiten, unterscheidet

(vgl Würth in Rummel<sup>3</sup> Rz 6 zu § 6 MRG). Die Vollstreckung eines Auftrags nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG erfolgt ausschließlich durch die Bestellung eines Zwangsverwalters, die sich von der Zwangsverwaltung nach den Paragraphen 97 bis 132 EO nicht nur durch ein anderes Verfahren, sondern auch durch ein anderes Ziel, nämlich die Durchführung der aufgetragenen Arbeiten, unterscheidet (vergleiche Würth in Rummel<sup>3</sup> Rz 6 zu Paragraph 6, MRG).

§ 6 Abs 2 MRG zählt die Befugnisse des Verwalters auf und regelt im Übrigen, dass auf das Verfahren die §§ 98, 99, 103, 108 bis 121, 130 und 132 EO sinngemäß anzuwenden sind. Paragraph 6, Absatz 2, MRG zählt die Befugnisse des Verwalters auf und regelt im Übrigen, dass auf das Verfahren die Paragraphen 98,, 99, 103, 108 bis 121, 130 und 132 EO sinngemäß anzuwenden sind.

§ 99 Abs 1 EO gebietet dem Verpflichteten, sich jeder Verfügung über die von der Exekution betroffenen Erträge zu enthalten und sich an der Geschäftsführung des Verwalters gegen dessen Willen nicht zu beteiligen. Paragraph 99, Absatz eins, EO gebietet dem Verpflichteten, sich jeder Verfügung über die von der Exekution betroffenen Erträge zu enthalten und sich an der Geschäftsführung des Verwalters gegen dessen Willen nicht zu beteiligen.

Nach § 99 Abs 2 EO ist die Liegenschaft dem Zwangsverwalter zur Verwaltung zu übergeben. Der Verpflichtete - und damit auch der von ihm bestellte Verwalter - hat sich ab Übergabe der Liegenschaft an den Zwangsverwalter (§ 109 Abs 1 EO) nicht nur jeder Verfügung über die Erträge zu enthalten, sondern darf sich auch gegen den Willen des Zwangsverwalters nicht an dessen Geschäftsführung beteiligen. Soweit die Befugnisse des Zwangsverwalters reichen (§ 109 Abs 2 bis 4 EO), sind andere Personen von Verwaltungshandlungen ausgeschlossen (vgl 3 Ob 52/01w = ZIK 2001/308, 200). Der Zwangsverwalter ist - ähnlich einem Masseverwalter - im gesetzlichen Vertretungsumfang Vertreter einer Sondermasse. Er ist insofern gesetzlicher Vertreter der Verpflichteten (1 Ob 606/91 = SZ 64/183 = EvBl 1992/96; 1 Ob 23/01s = SZ 74/54 = EvBl 2001/150). Nach Paragraph 99, Absatz 2, EO ist die Liegenschaft dem Zwangsverwalter zur Verwaltung zu übergeben. Der Verpflichtete - und damit auch der von ihm bestellte Verwalter - hat sich ab Übergabe der Liegenschaft an den Zwangsverwalter (Paragraph 109, Absatz eins, EO) nicht nur jeder Verfügung über die Erträge zu enthalten, sondern darf sich auch gegen den Willen des Zwangsverwalters nicht an dessen Geschäftsführung beteiligen. Soweit die Befugnisse des Zwangsverwalters reichen (Paragraph 109, Absatz 2 bis 4 EO), sind andere Personen von Verwaltungshandlungen ausgeschlossen (vergleiche 3 Ob 52/01w = ZIK 2001/308, 200). Der Zwangsverwalter ist - ähnlich einem Masseverwalter - im gesetzlichen Vertretungsumfang Vertreter einer Sondermasse. Er ist insofern gesetzlicher Vertreter der Verpflichteten (1 Ob 606/91 = SZ 64/183 = EvBl 1992/96; 1 Ob 23/01s = SZ 74/54 = EvBl 2001/150).

Der Zwangsverwalter ist befugt, alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Durchführung der Zwangsverwaltung erforderlich sind. Er hat alle Nutzungen und Einkünfte aus der verwalteten Liegenschaft anstelle des Verpflichteten einzuziehen, wozu nicht nur die Hauptmietzinse zählen, sondern auch sämtliche Einkünfte aus allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wie Abstellflächen, Werbeflächen etc.

Überhaupt hat er alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen und alle Klagen anzustrengen, die zur Durchführung der Zwangsverwaltung erforderlich sind. Die ihm zustehenden Geschäftsbefugnisse und Berechtigungen sind im Weiteren in den §§ 110 bis 112 EO aufgezählt. Sie treten bereits mit der Übergabe der Liegenschaft an den Zwangsverwalter in Kraft (vgl Angst/Jakusch/Mohr EO14 E 11 f zu § 109 EO). Überhaupt hat er alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen und alle Klagen anzustrengen, die zur Durchführung der Zwangsverwaltung erforderlich sind. Die ihm zustehenden Geschäftsbefugnisse und Berechtigungen sind im Weiteren in den Paragraphen 110 bis 112 EO aufgezählt. Sie treten bereits mit der Übergabe der Liegenschaft an den Zwangsverwalter in Kraft (vergleiche Angst/Jakusch/Mohr EO14 E 11 f zu Paragraph 109, EO).

Im Rahmen der ihm obliegenden ordentlichen Verwaltung (zu Rechtshandlungen darüber hinaus bedarf er iSd § 112 Abs 1 EO der Zustimmung des Gerichts) hat der Zwangsverwalter auch die Rücklage heranzuziehen. Seit Inkrafttreten des 3. WÄG mit 1. 1. 1994 ist die Zweckwidmung der Rücklage als gebundenes Sondervermögen aller Mit- und Wohnungseigentümer weggefallen. Die Rücklage ist nun für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen, auch für die Überbrückung von Finanzierungslücken - etwa bei der Abdeckung von Bewirtschaftungskosten - verwendbar (5 Ob 171/02m = SZ 2002/148; 5 Ob 273/02m = MietSlg 54.479; 5 Ob 255/03s = MietSlg 56/9). Es entspricht seit Inkrafttreten des 3. WÄG ständiger Rechtsprechung, dass die Verwendung der Rücklage für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen, die den Rahmen der alltäglichen Finanzgebarung eines Wohnungseigentumsverwalters sprengen, jedenfalls gedeckt ist (RIS-Justiz RS0108664). Im Rahmen der ihm obliegenden ordentlichen Verwaltung (zu

Rechtshandlungen darüber hinaus bedarf er iSd Paragraph 112, Absatz eins, EO der Zustimmung des Gerichts) hat der Zwangsverwalter auch die Rücklage heranzuziehen. Seit Inkrafttreten des 3. WÄG mit 1. 1. 1994 ist die Zweckwidmung der Rücklage als gebundenes Sondervermögen aller Mit- und Wohnungseigentümer weggefallen. Die Rücklage ist nun für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen, auch für die Überbrückung von Finanzierungslücken - etwa bei der Abdeckung von Bewirtschaftungskosten - verwendbar (5 Ob 171/02m = SZ 2002/148; 5 Ob 273/02m = MietSlg 54.479; 5 Ob 255/03s = MietSlg 56/9). Es entspricht seit Inkrafttreten des 3. WÄG ständiger Rechtsprechung, dass die Verwendung der Rücklage für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen, die den Rahmen der alltäglichen Finanzgebarung eines Wohnungseigentumsverwalters sprengen, jedenfalls gedeckt ist (RIS-Justiz RS0108664).

Dass die Rücklage als Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft (§ 31 Abs 2 WEG) zur Durchführung von aufgetragenen Erhaltungsarbeiten heranzuziehen ist, ergäbe sich nunmehr aus § 4 Abs 3 WEG, wonach dem Mieter eines Wohnungseigentümers der Anspruch auf Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft jedenfalls auch gegen die Eigentümergemeinschaft zusteht. Dass die Rücklage als Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft (Paragraph 31, Absatz 2, WEG) zur Durchführung von aufgetragenen Erhaltungsarbeiten heranzuziehen ist, ergäbe sich nunmehr aus Paragraph 4, Absatz 3, WEG, wonach dem Mieter eines Wohnungseigentümers der Anspruch auf Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft jedenfalls auch gegen die Eigentümergemeinschaft zusteht.

Daher kann der Zwangsverwalter im gegebenen Fall nicht nur auf eine bestehende Rücklage greifen, sondern, sollte diese nicht ausreichen, auch Rücklagenbeiträge in angemessener Höhe festsetzen, vorschreiben und zur Eintreibung notfalls mit Klage gegen die säumigen Wohnungseigentümer vorgehen, wie dies auch sonst im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zu geschehen hätte (vgl wobl 2003/58 [Call]). Daher kann der Zwangsverwalter im gegebenen Fall nicht nur auf eine bestehende Rücklage greifen, sondern, sollte diese nicht ausreichen, auch Rücklagenbeiträge in angemessener Höhe festsetzen, vorschreiben und zur Eintreibung notfalls mit Klage gegen die säumigen Wohnungseigentümer vorgehen, wie dies auch sonst im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zu geschehen hätte vergleiche wobl 2003/58 [Call]).

Vor allem aber ist der Zwangsverwalter - wie § 6 Abs 2 MRG ausdrücklich hervorhebt - befugt, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten namens des Vermieters - hier, wie oben ausgeführt, sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer - ein Hypothekendarlehen aufzunehmen, erforderliche Urkunden zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung auf der Liegenschaft durchzuführen. Dafür steht dem Zwangsverwalter im Verfahren nach § 6 Abs 2 MRG als Sicherheit die gesamte Liegenschaft zur Verfügung, also auch die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer, was sich nach dem Zweck der Bestimmung versteht. Vor allem aber ist der Zwangsverwalter - wie Paragraph 6, Absatz 2, MRG ausdrücklich hervorhebt - befugt, zur Finanzierung der aufgetragenen Arbeiten namens des Vermieters - hier, wie oben ausgeführt, sämtlicher Mit- und Wohnungseigentümer - ein Hypothekendarlehen aufzunehmen, erforderliche Urkunden zu fertigen und die grundbücherliche Sicherstellung auf der Liegenschaft durchzuführen. Dafür steht dem Zwangsverwalter im Verfahren nach Paragraph 6, Absatz 2, MRG als Sicherheit die gesamte Liegenschaft zur Verfügung, also auch die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer, was sich nach dem Zweck der Bestimmung versteht.

Richtig ist, dass dem Zwangsverwalter nach § 6 Abs 2 vierter Satz MRG auf dessen Antrag hin auch die Befugnis zur Verwaltung der Mietzinsreserven, konkret des Saldos der verrechnungspflichtigen Mietzinsreserven der zehn vorausgegangenen Kalenderjahre, die vom Jahr der Antragstellung im Titelverfahren zurückzurechnen sind (vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>21</sup> Rz 10 zu § 6 MRG), zu erteilen wäre. Liegt aber der Exekutionstitel wie hier in einer Entscheidung nach den §§ 18 f MRG, sind zufolge § 18 Abs 1 Z 1 MRG die sich aus den letzten zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge im aufzubringenden Erfordernis ohnedies bereits aufgegangen. Die bezeichnete Regelung dient nur dazu, Aufträge zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten gemäß § 6 Abs 1 MRG durch die Heranziehung der bezeichneten Mietzinsreserven so wie in einem Verfahren nach § 18 MRG zu finanzieren, welche Möglichkeit sich aber im vorliegenden Fall aus den angeführten Gründen erübrigt. Richtig ist, dass dem Zwangsverwalter nach Paragraph 6, Absatz 2, vierter Satz MRG auf dessen Antrag hin auch die Befugnis zur Verwaltung der Mietzinsreserven, konkret des Saldos der verrechnungspflichtigen Mietzinsreserven der zehn vorausgegangenen Kalenderjahre, die vom Jahr der Antragstellung im Titelverfahren zurückzurechnen sind vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>21</sup> Rz 10 zu Paragraph 6, MRG), zu erteilen wäre. Liegt aber der Exekutionstitel wie hier in einer Entscheidung nach den Paragraphen 18, f MRG,

sind zufolge Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, MRG die sich aus den letzten zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge im aufzubringenden Erfordernis ohnedies bereits aufgegangen. Die bezeichnete Regelung dient nur dazu, Aufträge zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten gemäß Paragraph 6, Absatz eins, MRG durch die Heranziehung der bezeichneten Mietzinsreserven so wie in einem Verfahren nach Paragraph 18, MRG zu finanzieren, welche Möglichkeit sich aber im vorliegenden Fall aus den angeführten Gründen erübrigt.

Es hat daher der entsprechende Auftrag des Rekursgerichts zu entfallen.

Nicht zu beanstanden sind hingegen die vom Rekursgericht erteilten Aufträge zur Klärung der Frage, ob die aufgetragenen Arbeiten bereits durchgeführt sind oder nicht.

Im fortgesetzten Verfahren wird das Erstgericht daher nach den dargestellten Grundsätzen beide geltend gemachten Einstellungsgründe einer neuerlichen Überprüfung zu unterziehen haben. Erst dann wird sich beurteilen lassen, ob tatsächlich von einer Unfinanzierbarkeit der Erhaltungsarbeiten bzw einer bereits erfolgten Durchführung der Arbeiten auszugehen ist.

Im Ergebnis war jedoch dem Revisionsrekurs der Antragsteller der Erfolg zu versagen, weil es bei der vom Rekursgericht verfügten Aufhebung zu bleiben hat.

**Textnummer**

E86637

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00239.07V.0122.000

**Im RIS seit**

21.02.2008

**Zuletzt aktualisiert am**

11.03.2016

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)